



**gemeente Zaanstad**  
Wethouder

<b>AAN</b>	De leden van de gemeenteraad	
<b>KOPIE AAN</b>	R. Wittenberg	
<b>VAN</b>	H. Krieger	
<b>DOORKIESNUMMER</b>	30 oktober 2020	
<b>DATUM</b>		
<b>AANTAL PAGINA'S</b>		
<b>ONDERWERP</b>	Nadere uitleg tarieven OZB	
<b>BIJLAGEN</b>	2020/22489	Verordening Onroerende- zaakbelastingen Zaanstad 2021
	2020/22505	Verordening Roerende woon- en bedrijfsruimten Zaanstad 2021

Elk jaar rond de besluitvorming van de begroting informeert de afdeling belastingen over de totstandkoming van de tarieven OZB.

#### Uitgangspunten

De OZB wordt berekend over de WOZ-waarde, zoals is voorgeschreven in de Gemeentewet en de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Om het tarief voor 2021 te kunnen berekenen wordt de WOZ-waarde van de woningen en overige gebouwen binnen de gemeentegrenzen gebruikt. Al deze waarden gezamenlijk wordt ook wel de waarde van de stad genoemd.

Het OZB tarief wordt berekend door de beoogde opbrengst te delen door de waarde van de stad. De gemeente mag een onderscheid maken in een tarief voor eigenaren en een tarief voor gebruikers. Voor woningen wordt geen OZB voor gebruik opgelegd. Er zijn drie tarieven OZB:

- een tarief voor eigendom van een woning;
- een tarief voor eigendom van een niet-woning;
- een tarief voor het gebruik van een niet-woning.

Als het uitgangspunt is een gelijkblijvende opbrengst OZB dan geldt de volgende vuistregel:

- als de waarde van de stad stijgt, kan het tarief dalen;
- als de waarde van de stad daalt, zal het tarief moeten stijgen.

Anders aangeduid als 'communicerende vaten'.

Bij de voorjaarsnota is afgesproken dat de opbrengst OZB alleen wordt verhoogd met de inflatiecorrectie van 1,5%.

#### Herwaardering WOZ 2021 en Tarieven 2021

De waarde van alle woningen en niet-woningen wordt bepaald naar de prijspeildatum 1 januari 2020. Dit proces van herwaardering start medio mei/juni en loopt door tot januari. Nu halverwege het proces, is een goede inschatting te geven hoe de waarde zich binnen de verschillende segmenten van

woningen en niet-woningen heeft ontwikkeld. Die informatie is het uitgangspunt voor de tariefberekening OZB.

#### *Woningen*

De waarde van alle marktsegmenten is gestegen. De stijging van alle woningen bedraagt gemiddeld +9,0 procent. Omdat de OZB-opbrengst alleen wordt verhoogd met de inflatiecorrectie, kan het OZB-tarief dalen.

#### *Bedrijven*

Bij de bedrijven zijn er in de marktsegmenten verschillen zichtbaar, de waardeontwikkeling komt gemiddeld uit op +0,5%.

De percentages voor 2021 worden:

Soort	Percentage tarief ozb 2020	Mutatie Tarief *	Percentage tarief ozb 2021
<b>Woningen</b>			
Eigenaren	0,1072%	-6,7%	0,1000%
<b>Bedrijven</b>			
Eigenaren	0,3272%	-0,9%	0,3241%
Gebruikers	0,2533%	-0,6%	0,2519%

\* percentages op 1 decimaal afgerond

#### Rekenvoorbeelden

De verlaging van de OZB tarieven, betekent niet in alle gevallen ook een lagere aanslag OZB. Door vraag en aanbod, kan een bepaald type woning of bedrijfsgebouw extra goed in de markt liggen, of juist minder goed dan gemiddeld.

Hieronder wordt een aantal rekenvoorbeelden gegeven waaruit de gevolgen blijken voor een burger of bedrijf in 2021 ten opzichte van 2020.

#### Woningen

Een eigenaar van een rijwoning met een van € 284.000 betaalt in 2020 € 304,45 aan OZB.

Stel dat de waarde van de woning in 2021 stijgt naar € 309.000 (+8,8%).

In 2021 betaalt deze eigenaar dan € 309,00 (309.000 x 0,1000%).

**De belastingstijging ten opzichte van 2020 is € 4,55 (+1,5%).**

Een eigenaar van een appartement met een waarde van € 250.000 betaalt in 2020 € 268,00 aan OZB.

Stel dat de waarde van het appartement in 2021 stijgt naar € 274.000 (+9,6%).

In 2021 betaalt deze eigenaar dan € 274,00 (274.000 x 0,1000%).

**De belastingstijging ten opzichte van 2020 is € 6,00 (+2,2%).**

#### Niet-woningen

- *OZB-eigendom*

Een eigenaar van een kantoor met een waarde van € 443.000 betaalt in 2020 € 1.449,50 aan OZB-E.

Stel dat de waarde van dit kantoor in 2021 stijgt naar € 454.000 (+2,5%).

In 2020 betaalt deze eigenaar dan € 1.471,41 (454.000 x 0,3241%).

**De belastingstijging ten opzichte van 2020 is € 21,91 (+1,5%).**

Een eigenaar van een winkel met een waarde van € 735.000 betaalt in 2020 € 2.404,92 aan OZB -E.

Stel dat de waarde van de winkel in 2021 daalt naar € 718.000 (-2,3%).

In 2021 betaalt deze eigenaar dan € 2.327,04 (718.000 x 0,3241%)

**De belastingdaling ten opzichte van 2020 is € 77,88 (-3,2%).**

- *OZB-gebruik*

Een gebruiker van een werkplaats/garage met een waarde van € 549.000 betaalt in 2020 € 1.390,62 aan OZB-G.

Stel dat de waarde in 2021 stijgt naar € 555.000 (+1,1%).

In 2021 betaalt deze gebruiker dan € 1.398,05 (555.000 x 0,2519%)

**De belastingstijging ten opzichte van 2020 is € 7,43 (+0,5%).**